AUSZUG

aus der Inaugural-Dissertation zur Erlangung der juristischen Doktorwürde der juristischen Fakultät der Universität Marburg vorgelegt von

Bernhard Deffte,

Gerichtsreferendar am Landgericht zu Paderborn.

1921

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Untersuchungen über die Beleihbarkeit des Erbbaurechts durch Belastung mit Hypotheken.

Das Erbbaurecht der Verordnung vom 15. Januar 1919 geht in seiner geschichtlichen Entwicklung zurück auf die im römischen Recht ausgebildete superficies, deren Inhalt kurz folgender war: Der Superfiziar sollte ein Haus haben, welches ihm gehörte, ohne Eigentümer des Grund und Bodens zu sein, auf welchem es steht, er sollte frei über dasselbe verfügen können, er sollte es vor allem auch veräußern und vererben können, und er genoß bei der Ausübung dieses Rechts dinglichen Schutz. Entsprechend seiner spärlichen Erwähnung in den Quellen hat jedoch dieses superfiziarische Rechtsinstitut einen größeren Umfang in Rom nicht angenommen.

Ein der römischen Superfizies ähnliches Recht bildete sich im Mittelalter auch in Deutschland aus, die sogenannte Bodenleihe. Dieses Institut der Bodenleihe wurde nach der gegen Ende des Mittelalters erfolgenden Rezeption des römischen Rechts durch die hierdurch ebenfalls mitübernommene superficies ersetzt, deren Grundsätze in ganz Deutschland nunmehr allgemeine Geltung gewannen.

Auch die modernen deutschen Gesetze, in die dieses Institut Eingang fand, haben sich bei dessen Regelung an die römische superficies angeschlossen.

Wie die römische, so hat, soweit ersichtlich, auch die gemeinrechtliche superficies eine besondere Bedeutung und einen nennenswerten Umfang nicht aufzuweisen.

In Oesterreich scheint ein entsprechendes mit „Superaedifikat" bezeichnetes Rechtsinstitut schon früh eine bedeutend größere Lebensfähigkeit gezeigt zu haben.

Am weitesten ist der Brauch, auf fremdem Grund und Boden zu bauen, in England unter der Bezeichnung lease-System verbreitet, wo in manchen Großstädten ein großer, teilweise selbst überwiegender Teil aller Bauwerke auf fremdem Boden aufgeführt ist. Eine ähnliche Verbreitung des Erbbaurechts findet sich in Amerika. Es ist jedoch zweifelhaft, ob die Verhältnisse in diesen beiden Ländern ohne weiteres als propagierender Hinweis für Deutschland genügen bzw. überhaupt als solcher verwendet werden können.

Das B. G. B. hat das superfiziarische Rechtsinstitut unter dem Namen „Erbbaurecht" aufgenommen und sich in seiner Regelung zur Hauptsache an die römische superficies angeschlossen. Große Hoffnungen hatten sozialpolitische Kreise, besonders die Bodenreformer, auf die Regelung dieses Instituts durch das B. G. B. gesetzt, da sie in ihm ein kraftvolles Mittel zur Bekämpfung der Wohnungsnot erblicken zu dürfen glaubten. Doch die knappe, durchaus unzureichende Regelung, die der geringen Bedeutung, welche von den Gesetzgebern diesem Institut beigemessen wurde, entsprach, hat ihre Hoffnungen nicht verwirklichen können. Sollte das Erbbaurecht überhaupt wirtschaftliche Bedeutung haben, so mußte die Möglichkeit der Belastung mit einer Hypothek in juristischer Hinsicht über alle Zweifel erhaben sein, ohne die dem Erbbauberechtigten sein veräußerliches und vererbliches Recht, auf

oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben, praktisch nichts nützen kann, sodaß von der Möglichkeit der hypothekarischen Belastung zum größten Teil die Verwendbarkeit des Erbbaurechts in der Praxis abhängt Diese Möglichkeit hat ihm das B. G. B. zwar durch die Vorschrift des § 1017 Abs. I, daß für das Erbbaurecht die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften gelten, gegeben. Doch mit dieser Möglichkeit allein ist noch nicht sehr viel für die Förderung dieses Rechtsinstituts geschehen. Die Hauptsache ist, daß diese Möglichkeit der hypothekarischen Belastung gestützt wird durch die Gewißheit, daß die Sicherheit des hingegebenen Darlehns durch Anlage in Erbbauhypotheken in rechtlicher Beziehung gewährleistet ist. Da es dem Hypothekengläubiger nun naturgemäß darauf ankommt, als Deckung für sein Darlehn etwas Reales, etwas Konkretes in die Hand zu bekommen, ihm mithin das Recht als solches als „abstraktes Gedankending“ niemals Sicherheit genügend bieten kann, so ist es von ausschlaggebender Bedeutung, daß ihm das Bauwerk, und zwar sowohl das bei Bestellung des Erbbaurechts vorgefundene als auch das vom Erbbauberechtigten zu errichtende, haftet. Auf Grund der Bestimmungen des § 94 in Verbindung mit § 93 B. G. B. ist entgegen Erman eine Haftung des bei Bestellung des Erbbaurechts vorgefundenen Hauses ausgeschlossen. Die Beantwortung der Frage, ob das vom Erbbauberechtigten noch zu errichtende Haus für die Erbbauhypotheken haftet, hängt von der Entscheidung ab, als was das Bauwerk im Verhältnis zum Erbbaurecht aufzufassen ist. Hier wäre eine klare Gesetzesbestimmung am Platze gewesen, die leider fehlt. Trotz erheblicher in der Literatur von namhafter Seite geltend gemachter Bedenken ist meines Erachtens das Bauwerk wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts i. S. § 93 B. G. B., sodaß dieses Bauwerk den Erbbauhypotheken verhaftet ist, während es nach Salomons Untersuchungen weder wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts noch Zubehör ist, das Bauwerk somit nach seiner Auffassung auch den Erbbauhypotheken nicht verhaftet sein würde. Aus der Eigenschaft des Bauwerks als wesentlichen Bestandteils des Erbbaurechts folgt, daß das Zubehör des Bauwerks auch Zubehör des Erbbaurechts ist, auf welches sich nach § 1120 B. G. B. ebenfalls die Erbbauhypothek erstreckt mit Ausnahme derjenigen Zubehörstücke, die nicht in das Eigentum des Erbbauberechtigten gelangt sind. Eine weitere sich hieraus für die Hypothekengläubiger ergebende günstige Folge ist auch die ipso iure = Weiterhaftung des Bauwerks bei Veräußerung des Erbbaurechts in der Hand des neuen Erbbauberechtigten. Die Hypothek läßt sich auch durch Vereinigung oder Zuschreibung des Erbbaurechts mit einem Grundstücke oder einem grundstücksgleichen Rechte i. S. § 890 B. G. B. wie auch durch eine Verbindung von subjektiv dinglichen Rechten dem Umfange nach erweitern. Die Eigenschaft des Bauwerks als wesentlichen Bestandteils hat für die Hypothekengläubiger weiterhin die erfreuliche Folge, daß das Bauwerk während Bestehens des Erbbaurechts stets im Eigentum des Erbbauberechtigten verbleibt, indem er es nicht beliebig an den Grundstückseigentümer verkaufen kann, da er neben der im § 875 B. G. B. verlangten Erklärung des Berechtigten und der Löschung im Grundbuch die Zustimmung des Hypothekengläubigers bedarf (§ 876 B. G. B.). Den Hypothekengläubigern haften auch die Materialien bei Abbruch des vom Erbbauberechtigten errichteten Gebäudes, ebenso bei Zerstörung des Gebäudes durch Brand die Feuerversicherungssumme.

Ueber das Schicksal der Erbbauhypotheken bei Beendigung des Erbbaurechts bestehen in der Literatur abweichende Ansichten. Meiner Ansicht nach fällt das Bauwerk nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers, sondern bleibt im Eigentum des Erbbauberechtigten, und zwar, nachdem es nicht mehr wesentlicher Bestandteil des erloschenen Erbbaurechts sein kann, als selbständige Sache, was allerdings nunmehr für die Hypothekengläubiger von nur problematischem Werte ist, da sie nicht mehr Hypothekengläubiger des Erbbauberechtigten sind, sondern nur persönliche Gläubiger mit dem für sie wenig Wert habendem Rechte, das Haus abzubrechen, um die mobilisierten Materialien für sich zu verwenden. Die eventuell für den Fall des Erlöschens des Erbbaurechts seitens des Grundstückseigentümers dem Erbbauberechtigten versprochene Entschädigungssumme haftet den Hypothekengläubigern leider nicht. Der geradezu verzweifelten Lage bei Erlöschen des Erbbaurechts kann der Hypothekengläubiger meiner Meinung nach nur dadurch entgehen, daß der Hypothekengläubiger dafür sorgt, daß der Grundstückseigentümer sich im Erbbauvertrage vom Erbbauberechtigten die Rückübertragung des

Erbbaurechts nach Ablauf der gesetzlichen Frist oder beim Eintritt der vereinbarten Bedingung versprechen und dieses Versprechen durch eine Vormerkung sichern läßt, was zur Folge hat, daß das Bauwerk weiter haftet. Dieses weiterhaftende Bauwerk hat für die Hypothekengläubiger aber nur dann wirklichen Wert, wenn es in einem Zustande bleibt, welcher es den Hypothekengläubigern ermöglicht, jederzeit mit Erfolg die Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht vorzunehmen. Vor einer Verwahrlosung desselben müssen sich die Hypothekengläubiger durch vorsichtig abgewägte Vereinbarungen mit dem Erbbauberechtigten sichern, was etwa durch Drohung mit Zinserhöhung oder Fälligkeit eines Teils des Kapitals geschehen könnte, wobei es aber als selbstverständlich erscheinen dürfte, daß solche Sicherungsmaßnahmen des Hypothekengläubigers dem Erbbauberechtigten gegenüber Hand in Hand gehen müssen mit den Maßnahmen, durch welche der Erbbauberechtigte den Grundstückseigentümer sichert. Trotz der besten in dieser Hinsicht getroffenen Fürsorge läßt sich die Tatsache nie aus der Welt schaffen, daß das Erbbaurecht, je mehr es seinem Ende zugeht, an Wert verliert; deshalb ist in der Praxis wohl ausschließlich nur die sogenannte Amortisations- oder Tilgungshypothek in Anwendung. Der beste Amortisationsplan kann aber dadurch illusorisch gemacht werden, daß das Erbbaurecht unter auflösender Bedingung bestellt ist. Einer Bestellung des Erbbaurechts unter auflösender Bedingung ist daher im Interesse der Beleihbarkeit des Instituts dringend zu widerraten. Die herrschende Meinung nimmt an, daß eine derartige Bestellung nach dem B. G. B. möglich gewesen wäre; ich glaube jedoch aus § 925 Abs. II B. G. B. in Verbindung mit § 1017 Abs. II B. G. B. das Gegenteil annehmen zu müssen, wobei ich der Gefahr, daß die zahlreich unter auflösender Bedingung geschlossenen deutschen Erbbauverträge nichtig wären, durch Anwendung des Gewohnheitsrechts entkomme. Leider fehlt im B. G. B. eine für die Förderung des Erbbaurechts nützliche Bestimmung, daß Erbbaurechte nur zur ausschließlich ersten Rangstelle eingetragen werden dürfen, da, wenn ein Erbbaurecht nicht zur ersten Stelle eingetragen ist, die Möglichkeit der Zwangsversteigerung in das Grundstück für die Kreditgeber eine Gefahr bedeutet, die der einer auflösenden Bedingung nicht unähnlich sieht.

Recht hemmend für die Beleihung des Erbbaurechts war in Sonderheit der Umstand, daß die Frage der Mündelsicherheit der Erbbauhypothek in Ermangelung einer besonderen gesetzlichen Vorschrift so besonders heiß umstritten war. Meiner Meinung nach ist so zu entscheiden, daß die Erbbauhypothek nach dem B. G. B., falls sie sich in mäßigen Grenzen bewegt, falls sie an einem inländischen Grundstück bestellt ist, falls das Erbbaurecht — das Gegenteil würde nach der von mir vertretenen Ansicht rechtlich auch nicht möglich sein — nicht unter einer auflösenden Bedingung bestellt ist, reichsrechtlich als mündelsicher anzusehen ist, daß jedoch die Landesgesetze in die Aufstellung der Grundsätze über die Feststellung der Mündelsicherheit von Hypotheken die Erbbaurechte nicht haben hineingezogen wissen wollen, daß durch diese Nichtregelung seitens der Landesgesetzgebung den Erbbauhypotheken aber nicht die Möglichkeit der Mündelsicherheit entzogen ist. Der Streit über diese wichtige Frage der Mündelsicherheit der Erbbauhypotheken nimmt in der Erbbaurechtsliteratur einen großen Raum ein, und dem Streit über diese Frage ist es im Zusammenhang mit den vielen anderen Streitfragen, die gerade in den für die Beleihbarkeit lebenswichtigsten Fragen bestehen, nicht zuletzt zuzuschreiben, daß die vornehmlich in Betracht kommenden Kreditgeber, nämlich die Hypothekenbanken und gemeinnützigen Versicherungsgesellschaften von der Beleihung des Erbbaurechts sich zurückgezogen haben und den privaten Vormündern die Anlage des Vermögens der ihnen anvertrauten Mündel in Erbbauhypotheken mit ruhigem Gewissen nicht empfohlen werden konnte.

Das Bewußtsein, daß das Erbbaurecht bei hinreichender gesetzlicher Regelung von großem volkswirtschaftlichem Nutzen werden könne, ließ die maßgebenden Kreise nicht ruhen, nach gesetzlicher Neuregelung dieses Rechtsinstituts zu verlangen, die dann ihre Verwirklichung in der Verordnung vom 15. Januar 1919 gefunden hat.

Auch dieses neurechtliche Erbbaurecht kann nach § 11 Abs. I dieser Verordnung (= V. O.) mit Hypotheken belastet werden. Im Gegensatz zu früher wird bei der Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch nach § 14 V. O. von Amtswegen ein Grundbuchblatt, das sogenannte Erbbaugrundbuch, angelegt.

Während über den Inhalt des Erbbaurechts im B. G. B. kaum etwas zu finden war, sondern dieser fast ausschließlich durch Vertrag begründet werden mußte, so

unterscheidet die V. O. genau zwischen vertraglichem und gesetzlichem Inhalt und überbrückt hierdurch die Unsicherheit, die dadurch für das Erbbaurecht des B. G. B. bestand, daß es nahezu jegliche Vereinbarung über den Inhalt des Erbbaurechts zuließ, was ein großes Hemmnis für die Erlangung der notwendigen Geldmittel bedeutete. Die neurechtliche Erbbauhypothek bietet eine viel weitergehende Sicherheit als die des B. G. B. Das ergibt sich zunächst aus § 12 V. O. Während es im B. G. B. eine große Streitfrage war, in welchem Verhältnis das Bauwerk zum Erbbaurecht stehe, so erklärt die V. O. im eben genannten Paragraphen sowohl das bei Bestellung des Erbbaurechtes vorgefundene, als auch das auf Grund des Erbbaurechtes errichtete Bauwerk als wesentlichen Bestandteil des Erbbaurechts, sodaß die Mithaftung des Bauwerks für die Erbbauhypotheken nunmehr positiv feststeht.

Mit dem Erlöschen des Erbbaurechts werden nach § 12 Abs. III die Bestandteile des Erbbaurechts, also auch das Bauwerk, Bestandteile des Grundstücks, und nach § 27 V. O. hat beim Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten, die nach § 29 auch den Erbbauhypothekaren haftet, wofür im B. G B. keine Handhabe war. § 27 Abs. IV sorgt dafür, daß dieses nicht illusorisch gemacht werden kann, indem er ausdrücklich bestimmt, daß vor Eintritt der Fälligkeit der Anspruch auf Entschädigung nicht abgetreten werden kann. Auch die Erneuerung i. S. § 31 V. O. macht den Hypothekengläubiger in Ansehung der Entschädigungsforderung nicht machtlos (siehe § 31 Abs. V Satz 1). Da die Haftung der Entschädigungsforderung als Hypothek aufzufassen ist, so kann der Erbbauhypothekar die Pfändung dieser Forderung nach den Bestimmungen des § 830 Z. P. O. vornehmen und somit auch das Grundstück zu seiner Befriedigung heranziehen.

Wir sehen, wie sehr die Lage der Erbbauhypothekare auch nach Erlöschen des Erbbaurechts gegenüber der früheren Regelung sich gebessert hat.

Eine Mindest- und Höchstgrenze hat die V. O. für das Bestehen des Erbbaurechts im Gegensatz zum österreichischen Gesetz nicht vorgeschrieben, sodaß auch zeitlich unbeschränkte Erbbaurechte bestellt werden können. Jedoch ist die Kenntnis eines bestimmten Endtermins für den Hypothekar von besonderer Bedeutung, damit er seinen Tilgungsplan genau berechnen kann. Im Interesse der Sicherheit der Erbbauhypotheken hat die V. O. durch § 1 Abs. IV das unverhoffte Erlöschen des Erbbaurechts, das Erlöschen zu einem vorher nicht genau zu berechnenden Zeitpunkte unterbunden, so daß nunmehr positiv feststeht, daß das Erbbaurecht unter einer auflösenden Bedingung nicht bestellt werden kann. Damit ist allerdings den Grundstückseigentümern ein beliebtes Mittel genommen, durch welches sie sich vor mehrfachem Ausbleiben der Erbbauzinsraten, Verkommenlassen des Bauwerks pp. zu sichern wußten, als Ersatz hat die V. O. ihnen das sogenannte Heimfallsrecht gegeben (§ 2 Ziffer 4 V. O.), indem der Grundstückseigentümer durch eine zum Inhalt des Erbbaurechts gehörige, somit dinglich wirkende Vereinbarung den Erbbauberechtigten verpflichten kann, das Erbbaurecht beim Eintritt bestimmter Voraussetzungen auf ihn zu übertragen. Dieses bedeutet kein Aufhören des Erbbaurechts, somit auch keinen Nachteil für die Hypothekengläubiger. Auf einem anderen Blatt steht, ob der Heimfall einen Vorteil oder besser eine Förderung der Entwicklung des Erbbaurechts herbeizuführen in der Lage ist. Mir will dieses vorläufig zweifelhaft erscheinen, da ich mir schwerlich denken kann, daß ein Grundeigentümer geneigt ist, die persönliche Haftung für alle die Hypothekenschulden des Erbbauberechtigten zu übernehmen. Auch die Vorschrift des § 5 Abs. II V. O. verbessert die Lage nicht wesentlich. Nach § 33 Abs. II übernimmt der Grundstückseigentümer, wenn bei einer bestehenbleibenden Hypothek der Erbbauberechtigte zugleich persönlich haftet, in Anlehnung an § 53 Z. V. G. auch diese persönliche Schuld in Höhe der Hypothek, woran sich in der Literatur die Zweifelsfrage knüpft, wie es denn nun sei, wenn das Erbbaurecht auf Grund des Heimfallanspruchs auf Verlangen des Grundstückseigentümers gemäß § 3 V. O. (zweiter Halbsatz) auf einen von ihm bezeichneten Dritten übertragen wird. Man sagt, da die V. O. nur vom Grundstückseigentümer spreche, so könne es zweifelhaft sein, ob in einem solchen Falle die Bestimmung des § 33 Abs II Satz 1 analog auf den Dritten anzuwenden sei. Man wird wohl ohne Bedenken der dahingehenden Ansicht folgen können, daß man auch ohne besondere Vorschrift anzunehmen habe, daß es hier der Dritte ist, der die Schuld übernimmt, da ihn als den Erwerber

des Erbbaurechts und nicht den Grundeigentümer auch die dingliche Haftung treffe. Der Wunsch nach einer gesetzlichen Klarstellung dieses Punktes bleibt immerhin gerechtfertigt. Daß Abs. III von § 33 nur die auf Grund des Abs. II übernommenen Forderungen auf die Vergütung des § 32 anrechnen läßt, nicht aber auch die Hypothekenforderung, ist meiner Meinung nach ein Mangel, da hierdurch die Interessen der Grundstückseigentümer zum Nachteil für die Entwickelung des Erbbaurechts nicht genügend gewahrt sind. Ich möchte mich nun dahin erklären, daß bei entsprechender Erweiterung des Abs. III von § 33 Staat, Gemeinde und sonstige öffentliche Körperschaften, die ja wohl zumeist als Besteller von Erbbaurechten in Frage kommen, das Risiko des Heimfalls auf sich nehmen müßten, da ihnen doch in vornehmlicher Weise daran gelegen sein muß, daß der immer größer werdenden Wohnungsnot gesteuert wird. Inwieweit aber private Grundstückseigentümer gewillt sein werden, vom Heimfall Gebrauch zu machen, wird die Zukunft zeigen müssen.

Da es für die Hypothekengläubiger begreiflicherweise sehr gefährlich ist, wenn das Erbbaurecht durch bloßen Verzicht des Erbbauberechtigten dem Grundbuchamt gegenüber und durch Eintragung des Verzichts im Grundbuch aufgehoben werden kann, so verbietet die V. O. in § 11 Abs. I Satz 1 klar und deutlich die Aufgabe des Erbbaurechts durch Verzicht, während dieses nach dem B. G. B. unter allzugroßer Ausdehnung des § 1017 Abs. II in Verbindung mit § 928 B. G. B. durchweg für zulässig erachtet wurde.

Bekanntlich lag für die Erbbauhypothekare nach dem B. G. B. eine große Gefahr darin, daß ein Hypothekar des Grundstückseigentümers die Zwangsvollstreckung in dessen Grundstück betrieb, wodurch das Erbbaurecht, falls es im Range hinter dieser Hypothek eingetragen war, mit seinen sämtlichen Belastungen zum Ausfall kommen konnte. Die V. O. verhütet die Erbbauhypothekare vor diesem mißlichen Geschick, indem es in § 10 Abs. I Satz 1 bestimmt, daß ein Erbbaurecht nur zur ausschließlich ersten Rangstelle bestellt, dessen Rang auch nachträglich nicht geändert werden kann. — Wir sehen, wie die V. O. in vortrefflicher Weise die vorzeitigen Beendigungsgründe beseitigt und auch hierdurch für eine dankenswerte Sicherheit der Erbbauhypotheken gesorgt hat.

Der Erbbauzins, welcher nach § 2 Abs. II ebenfalls den Zugriffen der Hypothekengläubiger unterliegt, muß nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbauzeit im voraus bestimmt sein, da, wie die Begründung zu § 9 mit Recht hervorhebt, wenn andersgeartete Erhöhungen zugelassen wären, eine völlige Unterbindung der Beleihbarkeit die Folge sein würde, weil jede Wertberechnung dann unmöglich sein dürfte. Daß auch die Miet- und Pachtzinsforderungen dem Erbbauhypothekar verhaftet sind, geht aus § 1123 B G. B. in Verbindung mit § 11 V. O. hervor, desgleichen, wie aus § 11 V. O. in Verbindung mit §§ 1127—1130 B. G. B. hervorgeht, auch die Feuer- und sonstigen Versicherungen des Bauwerks.

Aus den bisherigen vorstehend gemachten Untersuchungen über die hypothekarische Belastung des Erbbaurechts im Gewande der neuen V. O. dürfte eine anerkennenswerte Sicherheit der Erbbauhypotheken hervorleuchten. Hieraus hat denn auch die V. O. unter dem Abschnitt III, der mit Beleihung überschrieben ist, in den §§ 18—22 ihre Konsequenzen gezogen, indem sie zunächst die Erbbauhypothek in den §§ 18—21 unter den hier im einzelnen vorgeschriebenen Voraussetzungen, auf die verwiesen wird, für mündelsicher erklärt. Hierdurch hat sie alle hierüber in der Literatur bezüglich der Erbbauhypothek des B. G. B. in großer Anzahl bestehenden Zweifel beseitigt, der Erbbauhypothek aber gleichzeitig im Verein mit den schon besprochenen Vorschriften die größtmögliche Sicherheit zuerkannt und sie hierdurch als eine der Grundstückshypothek gleich sichere gekennzeichnet.

Es ist bereits an früherer Stelle erwähnt, daß als Geldgeber für die Erbbauhypothek in vornehmlicher Weise auch Hypothekenbanken und private Versicherungsunternehmungen in Frage kommen. Da nach der Regelung des Erbbaurechts durch das B. G B. es zweifelhaft erschien, ob die genannten Institute Erbbaurechte beleihen dürften, hat die V. O., um die Zweifel zu zerstreuen, in § 21 bestimmt, daß Erbbaurechte nach Maßgabe der hier näher bezeichneten Paragraphen der für sie in Betracht kommenden Gesetze unter bestimmten Voraussetzungen beliehen werden dürfen. Zu diesen Voraussetzungen gehört nicht zuletzt auch die Bestimmung, daß der Wert des Erbbaurechts nach § 19 Abs. I ermittelt ist. Eine solche Bestimmung bestand bisher nicht und konnte auch vom B. G. B. nicht getroffen werden, weil es keine Normen für die Wertermittlung des Erbbaurechts aufgestellt hatte. Das

Nichtvorhandensein fester Grundsätze für die Wertermittlung des Erbbaurechts hatte es bisher nicht möglich gemacht, durch Gesetz feste Grundsätze für die Sicherheit einer Erbbauhypothek aufzustellen. Solange es aber an solchen fehlte, waren Zweifel darüber, ob die Sicherheit, welche ein Erbbaurecht für eventuelle Hypotheken leisten könnte, auch ausreichend sei, unausbleiblich, die den genannten Instituten genügten, der Beleihung des Erbbaurechts gegenüber sich ablehnend zu verhalten, da sie gesetzlich eine bestimmte Sicherheit für die Anlage ihrer Gelder verlangen mußten.

Neben der reichsrechtlichen Regelung der Beleihungsvorschriften hat die V. O. in § 22 Ziffer 1 es der Landesgesetzgebung überlassen, für die innerhalb ihres Geltungsbereiches belegenen Grundstücke abweichende Vorschriften betreffend Mündelsicherheit der Erbbauhypotheken zu treffen. Mit Rücksicht auf die verschiedenartige Festsetzung der Sicherheitsgrenze für mündelsichere Hypotheken durch die einzelnen Landesgesetze erscheint diese Vorschrift gerechtfertigt. Ebenso ist es in Ermangelung reichsrechtlicher Bestimmung der Landesgesetzgebung durch § 22 Ziffer 2 überlassen, Verfahrensvorschriften für die Feststellung der Mündelsicherheit zu treffen. Daß solche Verfahrensvorschriften getroffen werden müssen, erfordern schon die schwierigen Bestimmungen des § 20 V. O. Hierdurch ist eine durchaus verschiedenartige rechtliche Regelung der Erbbaumündelhypothek ermöglicht. Ob eine einheitliche Regelung vorteilhafter gewesen wäre, mag zweifelhaft erscheinen.

Diese Ausführungen haben ergeben, daß das Erbbaurecht nach der V. O. vom 15. Januar 1919 ein durchaus sicheres Haftungsobjekt darstellt, daß die Erbbauhypothek im Gewande der neuen Verordnung einer Grundstückshypothek, was rechtliche Sicherstellung angeht, im wesentlichen gleichsteht. Die Lücken in der Regelung durch das B. G. B., welche ein Hemmnis für die Beleihung bildeten, sind ausgefüllt, und dadurch die ernsthaften Zweifelsfragen gerade in den für die Entwicklung des Erbbaurechts lebenswichtigsten Fragen beseitigt. Die rechtliche Sicherheit der Erbbauhypotheken ist da. Mögen nun diejenigen Faktoren, denen es zukommt, für die Beseitigung der Wohnungsnot und des Wohnungselends mitzusorgen, zeigen, daß sie gewillt sind, das Ihrige zu tun! Die Zukunft aber wird lehren, welche Erfolge die V. O. vom 15. Januar 1919 durch die mehr oder weniger vortreffliche Lösung der Hypotheken- und Beleihungsfrage für die Entwicklung des Erbbaurechts gebracht hat.

Bonifacius-Druckerei, Paderborn.